

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi saat ini perkembangan bisnis dan perusahaan sangat pesat hal ini ditandai dengan munculnya berbagai macam perusahaan-perusahaan baru di Indonesia, salah satunya adalah bisnis properti dan real estate. Hal ini terlihat dengan banyaknya pembangunan perumahan, perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan dan lain-lain. Untuk perkembangan industri properti dan real estate sendiri ada beberapa perusahaan yang masih bertahan dan berkembang bahkan ada juga perusahaan yang mengalami kebangkrutan. Dengan persaingan bisnis yang saat ini sangat ketat maka perusahaan berupaya untuk bertahan.

Di Indonesia perkembangan sektor properti dan real estate berkembang pesat dikarenakan sektor ini berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi negara. Dengan perkembangan ini sektor properti dan real estate ini merupakan investasi yang pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan terus tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Hal ini tentu saja akan menimbulkan persaingan bisnis yang ketat antar perusahaan real estate. Oleh karena itu, perusahaan dalam menjalankan usahanya dituntut untuk selalu memberikan yang terbaik agar dapat menjaga kelangsungan hidupnya sekaligus mendatangkan keuntungan bagi perusahaan tersebut.

Dengan perkembangannya berikut peneliti sajikan Historical Performance sektor properti dan real estate :



Gambar 1.1 Historical Performance Sektor Property, Real Estate

Sumber : idx.co.id

Dilihat dari Gambar 1.1 Historical Performance Sektor *Property, Real Estate, and Construction Building* pada 5 tahun pertama mengalami kenaikan yang signifikan hal ini dikarenakan berkembangnya perusahaan pada Sektor *Property, Real Estate, and Construction Building* di Indonesia disertai banyaknya investor yang berminat untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Namun pada tahun 2012 menuju 2013 YoY return mengalami penurunan yang signifikan sebesar 3,2% dikarenakan kenaikan BI rate sampai 5 kali dari BI rate sebelumnya sampai di 7,5% yang mengakibatkan perlambatan terhadap perekonomian serta kebijakan loan to value (LTV) untuk kredit pemilikan rumah (KPR) sehingga membawa sentimen negatif ke pergerakan saham emiten properti (Sukma, 2013) Ditahun 2014 yoy return mengalami kenaikan yang signifikan sebesar 55,8% hal ini dikarenakan pemerintahan yang baru mempunyai misi

untuk mempercepat pembangunan infrastruktur dan pertumbuhan ekonomi nasional sehingga investor memiliki ekspektasi pasar yang cukup positif terhadap sektor *property, real estate, and construction building* dan untuk beberapa tahun berikutnya trend mengalami persentase yang fluktuatif hal ini dikarenakan investor pada sektor *property, real estate, and construction building* memiliki banyak faktor yang mempengaruhi salah satunya menurut Bertoni Rio sebagai Analis Senior Anugerah Sekuritas Indonesia investor pada sektor ini cenderung hanya melihat *capital gain* dalam waktu jangka pendek. Mereka cenderung sekedar melihat euphoria loncatan saham pada waktu saham tersebut ramai diperdagangkan (Brama, 2019).

Masalah perusahaan untuk bertahan di industri dengan keadaan ekonomi Indonesia saat ini dengan adanya pandemi covid-19 semakin rumit bukan hanya berdampak di Indonesia tetapi juga di duni mengalami kesulitan dengan adanya pandemi covid-19 saat ini.

Sebagian korporasi besar mulai hadapi kesusahan keuangan serta terpaksa melaksanakan penghematan dengan memotong anggaran tenaga kerja sehingga bisa diprediksi yang setelah itu terjalin merupakan pemutusan ikatan kerja(PHK) secara besar besaran. Keuangan ialah darah untuk industri yang terus menopang kehidupan dan kegiatan industri, sama berartinya darah untuk manusia sehingga bisa dibayangkan dampaknya apabila suatu industri hadapi permasalahan keuangan. Permasalahan keuangan industri terdiri dari permasalahan sumber dana serta pemakaian dana, tugas manager keuanganlah yang wajib membuat keputusan buat menanggulangi kedua permasalahan tersebut sehingga industri sanggup terus bertahan serta memelihara peluang buat terus berkembang serta tumbuh.

Pandemi covid-19 membuat sektor real estate dan properti mengalami kinerja keuangan sejumlah perusahaan real estate pada semester I-2020 mencatatkan penurunan dibandingkan periode yang sama tahun lalu, Penurunan kinerja paling besar terjadi pada PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mencatatkan rugi bersih sebesar Rp 512,5 miliar. Pada tahun lalu, perseroan berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp 158,8 miliar. Sementara, laba PT Ciputra Development Tbk (CTRA) tercatat turun 42,8% dari Rp 296,4 miliar menjadi Rp 169,5 miliar. Adapun, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mendapatkan laba bersih tertinggi di antara lima emiten lainnya, yaitu Rp 482,6 miliar pada semester I-2020. Namun laba PWON tersebut juga turun cukup dalam sebesar 64,7% dari semester I-2019 yang berhasil mencetak laba bersih hingga Rp 1,4 triliun.

Saat ini, pertimbangan pengembangan manfaat secara teratur digunakan untuk mengukur pelaksanaan bisnis. Bagaimanapun juga, selain manfaat, terdapat instrumen estimasi yang lebih berharga dan sering digunakan sebagai metode untuk memperkirakan batasan moneter suatu asosiasi, khususnya *Sustainable Growth Rate* (SGR). Ide tingkat perkembangan yang layak yang dibuat oleh (Higgins, 1992) menunjukkan bahwa strategi moneter dari setiap organisasi berbeda sesuai dengan target pembangunan mereka sehingga ide tersebut digunakan sebagai pengontrol pengaturan moneter dan target pembangunan yang sesuai. Pengembangan kesepakatan yang digabungkan dengan manfaat dapat memperluas sumber daya dan kemudian perluasan sumber daya tanpa konsumsi modal adalah keadaan pembangunan, setiap sumber daya yang bertambah harus didukung dengan kewajiban ekstra atau dari keuntungan yang dimiliki sehingga jika pendekatan moneter tidak

diubah, laju pembangunan modal investor akan membatasi pengembangan kesepakatan. Hal ini menunjukkan adanya ketidakteraturan, terutama antara pengembangan deal (komponen kerja) dan konstruksi modal (komponen moneter), yang memiliki berbagai sangkut paut dalam mengevaluasi suatu strategi di dalam organisasi.

Sustainable Growth Rate didefinisikan sebagai perkembangan yang sanggup dicoba industri, tidak mengganti pertumbuhannya struktur modal. Struktur modal industri merupakan kombinasi hutang serta ekuitas yang dahulu digunakan membiayai industri dalam jangka panjang. Dapat dibayangkan kalau suatu industri bisa berkembang dengan gampang tingkatkan pinjamannya. Konsep ini sejalan dengan gagasan tentang struktur modal target: industri berupaya buat mempertahankan struktur permodalan yang relatif konstan, walaupun hendak terdapat edikit penyimpangan dari tahun ke tahun dalam struktur modal aktual.

Pengukuran *Sustainable Growth Rate (SGR)* sendiri dipeberkan oleh (Higgins, 1992) menarangkan SGR ialah kebijakan keuangan tiap industri cocok dengan perkembangan industri tersebut. Keuntungan yang bertumbuh pula bisa tingkatkan asset hingga dari itu kebijakan industri dibutuhkan. Konsep dari pada Sustainable Growth Rate (SGR) merupakan buat mengenali keselarasan antara unsur- unsur industri aktivitas utamanya sendiri merupakan perkembangan penjualan serta kebijakan pendanaan. SGR yakni dimana tingkatan perkembangan optimal industri bisa berkembang tanpa kehilangan pendanaan. Konsep *Sustainable Growth Rate (SGR)* menurut (Platt et al., 1995) di mana penjualan yang dilakukan perusahaan dan asset dapat bertumbuh jikalau perusahaan tersebut tidak menerbitkan saham baru dan pertahankan struktur modal yang ada.

Sustainable growth rate ialah tingkatan maksimum dimana penjualan industri dapat naik tanpa kehilangan sumber energi keuangan (Higgins, 1992). Menurut (Lockwood & Prombutr, 2010) Sustainable Growth Rate (SGR) merupakan metrik multifaset yang bisa dipecah jadi komponen terpisah yang mencerminkan kebijakan retensi industri (retention rate), keahlian penahan bayaran (net profit margin), efisiensi pemanfaatan peninggalan (assets turnover), serta strategi pembiayaan (financial leverage), yang seluruhnya ialah kunci penentu kinerja sesuatu industri. Alasan utama *sustainable growth rate* dinilai sangat bermanfaat karena dapat mengkombinasikan elemen operasi (profit margin dan efisiensi aset) dan elemen keuangan (struktur modal dan tingkat retensi) ke dalam satu ukuran yang komprehensif (Amouzesh et al., 2011).

Konsep sustainable growth rate sangat penting untuk perusahaan karena berpengaruh untuk perencanaan keuangan perusahaan dimasa yang akan datang, terlebih sustainable growth rate untuk perencanaan keuangan jangka panjang sebagai tingkat pertumbuhan ideal yang dapat dicapai perusahaan sehingga perusahaan dapat dengan mudah melakukan koreksi dan kebijakan keuangan yang diperlukan untuk menstabilkan kondisi keuangan perusahaan.

Menurut Fahmi (2013:239).” kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan aturan – aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar”. Evaluasi kinerja keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan. Analisis rasio keuangan memungkinkan manajer keuangan dan pihak

yang berkepentingan untuk mengevaluasi kondisi kewanan dengan cepat, karena penyajian rasio keuangan akan menunjukkan kondisi sehat tidaknya suatu perusahaan. Penilaian kinerja keuangan perusahaan umumnya menggunakan analisis likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan aktivitas. Rasio likuiditas merupakan rasio yang berfungsi untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang akan jatuh tempo dalam satu tahun. Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang, Rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mendapatkan keuntungan. Rasio aktivitas digunakan untuk melihat seberapa efektif manajemen dalam mengelola sumber daya yang dimiliki.

Dalam menentukan faktor yang mempengaruhi untuk meningkatkan modal perusahaan maka perusahaan harus mengukur tingkat likuiditasnya. Tingkat likuiditas perusahaan salahsatunya bisa diukur menggunakan *current ratio* atau rasio lancar. Rasio lancar mengukur seberapa jauh aktiva lancar perusahaan bisa digunakan untuk memenuhi kewajiban lancarnya (Suad, 2011 : 74). Maka perusahaan yang kondisi keuangannya baik seharusnya memiliki tingkat likuiditas yang baik berarti perusahaan mampu melunasi utang mereka dengan aset lancar yang dimiliki. Perusahaan dengan kondisi likuiditas yang baik berarti kondisi keuangannya baik dan lebih mudah mendapatkan pinjaman jangka pendek.

Suatu perusahaan juga harus menyeimbangi profitabilitasnya agar terhindar dari berbagai masalah keuangan. Menurut (Suad, 2011 : 75) Rasio profitabilitas ini untuk mengukur efisiensi penggunaan aktiva perusahaan. Profitabilitas menunjukkan

kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, untuk mengukur kinerja perusahaan. Profitabilitas dapat dihitung menggunakan ROA (*Return On Asset*), ROA digunakan untuk mengukur seberapa besar keahlian industri buat menghasilkan laba dengan memakai aktiva yang dipunyai. Kinerja industri dikatakan baik apabila sukses menciptakan laba, begitu pula kebalikannya. Apabila industri dalam melaksanakan bisnisnya mendapatkan laba berarti industri dapat memperoleh dana secara internal yang membuat perkembangan yang berkepanjangan bisa terpelihara. Bila industri gagal dalam menciptakan laba bisa membatasi perkembangan mereka ataupun apalagi tidak hendak hadapi perkembangan (Risty, 2020)

Menurut Kasmir (2012) Rasio aktivitas (*activity ratio*) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya. Atau dapat pula dikatakan rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi (efektivitas) pemanfaatan sumber daya perusahaan. Aktivitas suatu perusahaan khususnya menggunakan total assets turnover (TATO). Menurut Syamsuddin (2011), Total Asset Turnover adalah tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan didalam menghasilkan volume penjualan tertentu.

Kemampuan sebuah perusahaan menjadi sebuah tolak ukur yang digunakan untuk melihat keberhasilan dalam pendapatan, keuntungan. Kini perusahaan-perusahaan yang sudah tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) baik yang belum tercatat mereka berusaha agar dapat untuk meningkatkan kinerjanya. Karena dengan meningkatkan kinerjanya perusahaan dapat bertahan dan mungkin juga dapat bertumbuh. Untuk menghadapi perekonomian saat ini yang sewaktu-waktu dapat berubah dengan cepat sehingga perusahaan dapat

menghadapinya. Namun pertumbuhan perusahaan yang tinggi walaupun dari segi pendapatan akan meningkat dan tentu saja labanya pun pasti akan meningkat, tetapi tidak semua pertumbuhan perusahaan itu baik (Nasim & Irnama, 2015). Pentingnya pembangunan itu sendiri adalah peningkatan bisnis dalam hal-hal, misalnya pengiriman atau penjualan barang atau administrasi. Dengan cara ini pembangunan digunakan sebagai alat penaksir atau penunjuk pencapaian dan juga kecepatan perkembangan gaji (Dr. Siti Rahmi Utami-Lecturer, 2015).

Pada penelitian-penelitian sebelumnya yang sudah dilakukan mengenai kinerja keuangan dan *Sustainable Growth Rate* (SGR). Salah satunya pada penelitian (Amouzes et al., 2011) terhadap 54 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Tehran periode tahun 2006-2009. Dapat disimpulkan bahwa Sustainable Growth Rate memiliki hubungan yang signifikan dengan Current Ratio. Selain itu dalam penelitian (Saputro & Purwanto, 2013) (ROA, price to book ratio, rasio lancar, acid ratio, dan return saham) terhadap Sustainable Growth Rate, terbukti bahwa acid ratio berpengaruh positif dan signifikan terhadap Sustainable Growth Rate. ROA dan Current Ratio terbukti berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Sustainable Growth Rate. Berbeda dengan hasil penelitian (Amouzes et al., 2011) menunjukkan Return on Assets (ROA) dan Current Ratio memiliki hubungan positif dan signifikan terhadap Sustainable Growth Rate.

Selanjutnya Penelitian yang dilakukan (Nasim & Irnama, 2015) yang melakukan penelitian di sektor jasa telah mendapatkan bahwa margin keuntungan, perputaran asset dan leverage memiliki efek positif yang pada

tingkat pertumbuhan yang berkelanjutan. Penelitian selanjutnya dilakukan oleh (Utami et al., 2018) penelitian yang dilakukan dengan jumlah pengamatan sebanyak 466 dengan periode 2012-2016 mengatakan bahwa semakin tinggi

Sustainable Growth Rate (SGR) sebuah perusahaan juga akan membuat tinggi hutang yang dimiliki perusahaan tersebut. Ada juga penelitian yang dikerjakan oleh (Pandit & Tejani, 2011) diujikan kepada perusahaan tekstil yang berada di India dan ditemukan hasil bahwa variable laba, omset, asset, leverage, dan laba ditahan memiliki efek positif signifikan kepada SGR.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian sebelumnya yaitu (Amouzesh et al., 2011). Penggunaan Sustainable Growth Rate sebagai instrumen pengukuran kinerja keuangan dan variabel yang diindikasikan current ratio, return on asset, dan total asset turnover dikarenakan belum banyak penelitian yang dilakukan di Indonesia dengan menggunakan variabel tersebut. Penelitian yang terkait dengan topik Sustainable Growth Rate masih banyak dilakukan di luar negeri dengan variabel- variabel lain yang diindikasikan berpengaruh terhadapnya, seperti penelitian yang dilakukan oleh (Huang & Liu, 2009); (Lockwood & Prombutr, 2010); (Amouzesh et al., 2011); (Pandit & Tejani, 2011); dan (Fonseka et al., 2012).

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah dengan menggunakan sektor properti, real estate yang terdaftar di BEI dan penelitian ini menggunakan variabel kontrol *firm size* dan *leverage*. Alasan peneliti menggunakan sampel perusahaan properti real estate adalah industri ini seiring berjalannya waktu semakin meningkat dan berkembang serta berperan dalam

pergerakan perekonomian negara.

Mengacu kepada hasil penelitian empiris yang dilakukan, tampak bahwa pentingnya kinerja keuangan suatu perusahaan serta tingkat pertumbuhan secara berkesinambungan (*Sustainable Growth Rate*) dalam keberlangsungan hidup perusahaan, maka penulis mengangkat fenomena ini dalam skripsi dengan judul **“ANALISIS KINERJA KEUANGAN TERHADAP SUSTAINABLE GROWTH RATE PADA PERUSAHAAN PROPERTI REAL ESTATE DI BEI SEBELUM DAN MASA PANDEMI COVID 19”**

1.2 Ruang Lingkup Masalah

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian-penelitian sebelumnya yang ditujukan untuk mengukur tingkat pertumbuhan berkelanjutan perusahaan. Pada penelitian ini membahas mengenai kinerja keuangan perusahaan terhadap *Sustainable Growth Rate (SGR)* dengan objek penelitian adalah perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Pada penelitian ini menguji apakah kinerja keuangan perusahaan yang diukur dengan Rasio *Current Ratio (CR)*, Rasio *Return On Assets (ROA)*, Rasio *Total Assets Turnover (TATO)* dan Pandemi Covid-19 memiliki pengaruh signifikan terhadap *Sustainable Growth Rate (SGR)*.

1.3 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah :

1. Kondisi keuangan perusahaan sektor properti dan real estate di Indonesia mengalami penurunan profitabilitas yang dapat mempengaruhi tingkat pertumbuhan berkelanjutan perusahaan.

1. Dalam kondisi saat ini sektor properti dan real estate harus bisa menghadapi perekonomian yang sewaktu-waktu dapat berubah dengan cepat maka perusahaan harus meningkatkan kinerja keuangannya agar dapat bertahan di industri ini.
2. Adanya hasil penelitian sebelumnya yang tidak konsisten.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas identifikasi masalah yang dapat ditemukan adalah sebagai berikut :

1. Apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?
2. Apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?
3. Apakah rasio aktivitas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?
4. Apakah Pandemi Covid 19 berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?

1.5 Pembatasan Masalah

Penulis membatasi ruang lingkup penelitian pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2016-2020 . *Sustainable Growth Rate* diprosikan dengan *Sustainable Growth Rate*, Kinerja keuangan di proksikan dengan Rasio *Current Ratio* (CR), Rasio *Return On Assets* (ROA), dan Rasio *Total Assets Turnover* (TATO).

1.6 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yg telah diuraikan maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah rasio aktivitas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah Pandemi Covid 19 berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.

1.7 Manfaat Penelitian

1.7.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan literature, bahan referensi, dan rujukan bagi penelitian selanjutnya.

1.7.2 Manfaat Praktis

Bagi perusahaan, dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang pentingnya tanggung jawab sosial perusahaan yang diungkapkan di dalam laporan yang disebut *Sustainable Growth Rate (SGR)* dan dapat memberikan kontribusi pemikiran akan pentingnya kewajiban untuk menjaga lingkungan dan dampak sosial yang ditimbulkan oleh perusahaan, sebagai pertimbangan dalam pembuatan kebijaksanaan perusahaan untuk lebih meningkatkan kepeduliannya pada stakeholder.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang pemaparan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pemaparan mengenai landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini, tinjauan umum mengenai variabel dalam penelitian, pengembangan kerangka pemikiran, serta hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang variabel apa sajakah yang digunakan dalam penelitian ini serta definisi operasionalnya, jenis dan sumber data yang digunakan, metode pengumpulan data dan metode analisis data seperti apa yang dilakukan.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan deskripsi objek penelitian, analisis data, serta pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan hasil penelitian, keterbatasan penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan dengan penelitian yang dilakukan.